



**HENDRIK  
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

# Gutachten

über den Verkehrswert des Sondereigentums an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 3 im Hause „Schneiderstraße 33 A“ in 33613 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Bielefeld Blatt 26503)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 074/23**

**HENDRIK BACHLER**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788

info@immogutachter-bielefeld.de || www.immogutachter-bielefeld.de || Steuernummer 305/5006/0663

Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGTE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Deckblatt</b>	<b>1</b>
<b>I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>4</b>
1. Darstellung der Lagesituation	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand	4
3. Bauleitplanung	5
4. Grundstücksbeschaffenheit	5
5. Erschließungszustand	5
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten, ...	6
<b>II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>8</b>
1. Allgemeines	8
2. Baubeschreibung	8
3. Wohnungsbeschreibung	9
4. Einschätzung des baulichen Zustands	9
5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)	9
6. Nutzungsverhältnisse	12
7. Außenanlagen	12
8. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Hausgeldzahlungen	12
<b>III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung</b>	<b>13</b>
1. Definition des Verkehrswerts	13
2. Rechtsgrundlagen	13
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
<b>IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>15</b>
1. Bodenwertermittlung	15
1.1 Bodenrichtwert	15
1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohnung Nr. 3	15
2. Vergleichswertverfahren	16
2.1 Vergleichswertermittlung	16
2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren	16
3. Ertragswertermittlung	17
3.1 Vorbemerkung	17
3.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge	18
3.3 Bewirtschaftungskosten	18
3.4 Liegenschaftszinssatz	18
3.5 Restnutzungsdauer	19
3.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung	19
3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ertragswertv.)	21
3.8 Rechengang	21
3.9 Ergebnis Ertragswert	21
<b>V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>22</b>
1. Verkehrswertdiskussion	22
2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung	22
<b>VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis</b>	<b>23</b>
1. Hinweise	23
2. Anlagenverzeichnis	24
3. Literaturverzeichnis	24

## **I. Daten und Beschreibung des Grundstücks**

### **1. Darstellung der Lagesituation**

**Ort:** Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 344.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächst größeren Städte sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

**Lage im Ort:** Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Schildesche (OT Gellershagen), ca. 3 km Luftlinie nordwestlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt.

Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Von dem Bewertungsobjekt ist die nächste Bushaltestelle "Schneiderstraße" in ca. 4 Gehminuten und die nächsten Autobahnauffahrten der BAB 2 und 33 in je ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Schildesche leben ca. 42.600 Einwohner.

**Straßenlage:** Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Schneiderstraße. Die Schneiderstraße zweigt jeweils von der Voltmannstraße und der Schloßhofstraße ab. Die Gegend um das Bewertungsobjekt herum ist überwiegend von Wohnbebauungen geprägt. Die Schneiderstraße ist als eher wenig befahren zu bezeichnen. Hier findet überwiegend Anliegerverkehr statt. Die Parkplatzsituation ist als leicht angespannt einzustufen.

**Lagebeurteilung: normale Wohnlage**

### **2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand <sup>1</sup>**

Die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung in der Vergangenheit sind ein wichtiger Indikator um zukünftige Tendenzen abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Faktoren beeinflusst, die sich als „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ identifizieren lassen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen.

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

---

<sup>1</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung

In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“ und „älter“.

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Bielefeld in den Jahren 2020 bis 2040 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (-0,9 %).

Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet.

Die Zahlen der Personen im Kindergartenalter gehen deutlich zurück, ebenso wie die vier Altersjahrzehnte der potenziell Erwerbstätigen (25 bis 64 Jahre). Bei den jüngeren Erwachsenen gibt es einen leichten Zuwachs, die Zahl der Senioren steigt dagegen sehr deutlich an, sowohl für die unter als auch für die über 80-Jährigen.

Das Medianalter in Bielefeld wird von 42,4 Jahre im Jahr 2020 auf 43,5 Jahre im Jahr 2040 ansteigen.

### **3. Bauleitplanung**

Für den Bereich um das zu bewertende Objekt existiert ein gültiger Bebauungsplan. Dieser wurde am 27.10.1956 erstmals rechtskräftig und ist mit der Nummer „II/1/17.00“ bezeichnet.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **4. Grundstücksbeschaffenheit**

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Flurstück. Das Flurstück 1076 ist mit einem freistehenden Dreifamilienwohnhaus nebst einer Garage bebaut. Das Flurstück weist keine besonders nennenswerte Höhendifferenz auf. Es ist unsymmetrisch zugeschnitten. Das Grundstück ist direkt von der „Schneiderstraße“ aus zu erreichen. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

### **5. Erschließungszustand**

Das Flurstück ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet.

Die Schneiderstraße ist asphaltiert. Beidseitige Gehwege sind nebst einseitigen Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zeit keine Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge erhoben.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 28.08.2024

**6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten, ...**

Abdruck des Wohnungsgrundbuchs vom 30.08.2024:

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld  
Grundbuch von Bielefeld  
Blatt 26503

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

246/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Bielefeld,  
Flur 38, Flurstück 1076,  
Gebäude- und Gebäudefläche,  
Schneiderstraße 33 a,  
Größe: 609 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 und dem Keller Nr. 4 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 26501 bis 26504).

Es sind Sondernutzungsrechte hinsichtlich der Grundstücksfläche und PKW-Einstellplätze vereinbart.

Gemäß Bewilligung von 27. August von Blatt 5067 hierher übertragen am 24. September 1987.

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 3)

xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

Abteilung II:<sup>3</sup>

Lfd.-Nr. 1)

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Bielefeld Flur 38 Nr. 343 (Band 317 Blatt 8227) gemäß Bewilligung vom 12. Juni 1978 eingetragen am 19. April 1979; und hierher eingetragen am 24. September 1987.

---

<sup>3</sup> Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Lfd.-Nr. 3)

Eigentumsvormerkung für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx geborene xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  
geboren am xx.xx.xxxx, und xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx, als  
Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß  
Bewilligung vom 22.12.1997 (UR.-Nr. 432/1997 des  
Notars Horst Westhoff, Rietberg) eingetragen am  
16.01.2028.

Lfd.-Nr. 4)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Bielefeld, 6 K 74/23). Ingetragen am  
15.01.2024.

Abteilung III:

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen  
verzichtet.

Altlasten:

An den Tagen der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez.  
Altlasten auffällig geworden. Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld liegen keine  
Angaben über etwaig vorhandene Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück  
vor.

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses  
Auftrags.

Baulasten:

Lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende  
Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Grundstück liegt lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt  
Bielefeld in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Naturschutz-,  
Wasserschutz- oder Quellschutzgebiet.

Wohnungsbindung:

Das Objekt ist lt. tel. Auskunft des Bauamts der Stadt Bielefeld - Abteilung  
Wohnungsbauförderung nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Am  
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag besteht somit keine Wohnungsbindung.

## **II. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **1. Allgemeines**

An den Tagen der Inaugenscheinnahme wurde mir der Zutritt in das Bewertungsobjekt nicht ermöglicht. Aus diesem Grund hat die Bewertung nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage zu erfolgen.

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 1076) ist nach den in der Bauakte befindlichen Angaben im Jahre 1979 mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienwohnhaus (Einspanner) bebaut worden. Weiter wurde im Jahre 1980 eine Stahlbeton-Fertigarage aufgestellt. Eine Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1987.

In der Teilungserklärung sind Sondernutzungsregelungen getroffen worden. Hier ist u.a. der Wohnung Nr. 3 der PKW-Abstellplatz Nr. 2 „zugeordnet“ worden. Teile der Gartenfläche dürfen ausschließlich von der Wohnung im Erdgeschoss genutzt werden, etc.

### **2. Baubeschreibung<sup>4</sup>**

#### Rohbau

Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände:	Gitterziegel-Mauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein-Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade, wärmegeklämmt
Geschosdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Steildach – Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Dach- entwässerung.:	Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Kupferblech
Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff
Hauseingangstür:	Türelement aus Aluminium mit Lichtausschnitten, integrierte Klingel- und Briefkastenanlage
Innentreppen:	Betontreppen

---

<sup>4</sup> Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

### Gebäudetechnik

Heizungsanlage:<sup>5</sup> Gas-Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung im Badezimmer installiert: Fa. Vaillant, Typ: Thermoblock turboTEC VCW 205/2E HL, 20 kW, Baujahr 1999  
Aufgrund der gesperrten Gasversorgung scheint das Gerät seit 2023 nicht mehr in Betrieb zu sein.

Elektroinstallation: baujahresübliche Elektroinstallation

### **3. Wohnungsbeschreibung**

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss des Hauses. Sie verfügt neben der Flurfläche über zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen Balkon. Bez. der genauen Lage und Aufteilung der Wohnung Nr. 3 und des Kellers Nr. 4 wird auf die in der Anlage befindlichen Lage- und Grundrisspläne aus dem Aufteilungsplan verwiesen. Dies gilt ebenso für den hier mittels Sondernutzungsrecht „zugeordneten“ PKW-Stellplatz Nr. 2 (links neben der Garage).

Die **Wohnfläche** der Wohnung beträgt lt. Angabe in der Bauakte **60,68 m<sup>2</sup>**.

### **4. Einschätzung des baulichen Zustands**

An den Tagen der Inaugenscheinnahme fielen äußerlich keine Schäden oder Mängel am Gemeinschaftseigentum auf. Der WEG-Verwalter teilte mir mit, dass derzeit keine Instandsetzungsarbeiten am Objekt geplant sind.

### **5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Laut Gesetz zum Erneuerbaren Heizen ist seit Januar 2024 der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil sein soll. Spätestens bis zum Jahr 2045 soll so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet werden. Dann sollen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

---

<sup>5</sup> Lt. Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters; in Bezug auf die Wohnung Nr. 3

Seit 2024 muss jede **neu** eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es längere Übergangsfristen. In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner) werden klimafreundliche Energien beim Heizungswechsel spätestens nach dem 30. Juni 2026 Pflicht. In kleineren Städten ist der Stichtag der 30. Juni 2028. Gibt es in den Kommunen bereits vorab eine Entscheidung zur Gebietsausweisung für zum Beispiel ein Wärmenetz, die einen kommunalen Wärmeplan berücksichtigt, können frühere Fristen greifen.

Den Städten und Gemeinden kommt dabei bei der Wärmewende eine entscheidende Rolle zu. Viele Entscheidungen darüber, wie die Wärmeversorgung organisiert wird und wie die Infrastruktur dafür ausgebaut wird, werden vor Ort getroffen. Dafür erstellen die Kommunen sogenannte Wärmeplanungen. Sie stellen beispielsweise dar, ob in einem Gebiet der Anschluss an ein Fernwärmenetz voraussichtlich möglich sein wird, ob die Wärmeversorgung voraussichtlich dezentral erfolgt oder erfolgen wird (beispielsweise durch Wärmepumpen) oder in einem Gebiet gegebenenfalls das Gasnetz vor Ort auf Wasserstoff umgerüstet wird.

Auf Basis dieser Informationen können Eigentümer entscheiden, ob sie das Angebot einer zentralen Wärmeversorgung nutzen wollen, oder sich für eine andere technische Lösung entscheiden, wenn sie auf Erneuerbares Heizen umsteigen.

Intakte Heizanlage können jedoch weiter betrieben werden. Dies gilt auch, wenn eine Heizung Defekte aufweist, aber noch instandgesetzt werden kann. Muss eine Erdgas- oder Ölheizung komplett ausgetauscht werden, weil sie nicht mehr instandgesetzt werden kann oder über 30 Jahre alt ist (bei einem Konstanttemperatur-Kessel), gibt es Übergangslösungen. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Erneuerbaren Heizen befreit werden.

Für die Stadt Bielefeld liegen bisher keine kommunalen Planungen für eine zentrale Energieversorgung vor.

#### Nachrüstverpflichtungen

Wie bisher gibt es auch nach dem GEG eine Regelung zur Beschränkung der Betriebszeit von alten Heizkesseln, die weiter Bestand hat. Danach dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden und vor dem Jahr 1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Hiervon gibt es jedoch folgende Ausnahmen:

1. für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie
2. Heizungsanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt.
3. Außerdem gibt es eine Ausnahme für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Gebäude seit dem 1. Februar 2002 selbst

bewohnen. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss allerdings der neue Eigentümer, den Heizungskessel bis zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang außer Betrieb nehmen.

In bestimmten Fällen erheblicher Defizite fordert das GEG zusätzliche Nachrüstungen von Anlagen und Bauteilen.

- Leitungen zur Wärmeverteilung, also Heizungs- und Warmwasserrohre, die ungedämmt, aber zugänglich sind, sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen zur Begrenzung der Wärmeabgabe entsprechend den Anforderungen für Neubauten gedämmt werden.
- Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume sind zu dämmen. Dabei ist ein U-Wert von höchstens 0,24 W/m<sup>2</sup>K einzuhalten. Mit nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken meint der Ordnungsgeber Geschossdecken in Räumen, in denen über der obersten Geschossdecke keine Ausbaureserve für Aufenthaltsräume oder für andere Nutzungen (z.B. Abstell- oder Trockenräume) vorgesehen sind. Genügende Tragfähigkeit sowie ausreichende lichte Höhe vorausgesetzt. Alternativ kann stattdessen das darüber liegende Dach gedämmt werden.

Eine Ausnahme von der Nachrüstverpflichtung besteht für Eigentümer in selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen wenigstens eine Wohnung am 1. Februar 2002 (Inkrafttreten der ersten EnEV) vom Eigentümer selbst genutzt war. Hier greifen die Anforderungen erst bei einem Eigentümerwechsel mit einer Frist von zwei Jahren. Im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem Stichtag sind die Nachrüstpflichten durch den neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist dafür beträgt 2 Jahre nach dem Eigentumsübergang.

### Energieausweis

Mit Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 wurde 2007 der Energieausweis als öffentlich-rechtliches Zertifikat eingeführt. Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter beim vollständigen oder teilweisen Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 am 01. Mai 2014 muss bei jedem Verkauf bzw. bei jeder Vermietung dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und nach Vertragsabschluss übergeben werden. Diese Verpflichtung wurde auch in das Gebäudeenergiegesetz GEG übernommen.

Für die Erstattung des Verkehrswertgutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren lag jedoch kein Energieausweis vor.

Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung:

Die energetischen Eigenschaften werden bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und somit sowohl im Sachwert- als auch Ertragswertverfahren angemessen berücksichtigt.

Sofern am örtlichen Grundstücksmarkt festgestellt werden kann, dass das Fehlen oder Vorhandensein eines Energieausweises oder fehlende Umsetzungen der Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung bzw. dem Gebäudeenergiegesetz Auswirkungen auf das Verhalten der Marktteilnehmer nach sich ziehen, die über den Ansatz der Restnutzungsdauer hinausgehen, wird dies in diesem Gutachten im Sachwertverfahren beim Marktanpassungsfaktor und im Ertragswertverfahren beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

**6. Nutzungsverhältnisse**

Die Bewertungseinheit scheint von der Eigentümerin selbst genutzt zu werden.

**7. Außenanlagen**

Die Zuwegung zum Hauseingangsbereich und zum Hof sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die übrigen nicht weiter befestigten Freiflächen sind teils mit Rasen oder diversen Gehölzen begrünt.

**8. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Hausgeldzahlungen**

Laut den Unterlagen des WEG-Verwalters<sup>6</sup> beträgt das monatliche Hausgeld für die Bewertungseinheit 109,88 Euro. Eine Instandhaltungsrücklage ist für das gesamte Objekt in Höhe von rd. 11.000,00 € vorhanden.

Wertbeeinflussende Beschlüsse scheinen laut den mir vorliegenden Unterlagen nicht gefasst worden zu sein.

---

<sup>6</sup> Mark Nigmann, Voltmannstraße 102, 33619 Bielefeld

### **III. Grundsätze der Wertermittlung**

#### **1. Definition des Verkehrswerts**

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)

#### **3. Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Gem. § 6 ImmoWertV stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

das Vergleichswertverfahren	(Abschnitt 1, § 24 - § 26)
das Ertragswertverfahren	(Abschnitt 2, § 27 - § 34)
das Sachwertverfahren	(Abschnitt 3, § 35 - § 39)

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 der ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor, § 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren findet dann Anwendung, wenn wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen sich der Grundstücksmarkt maßgeblich an Vergleichspreisen orientiert.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (§ 27 ImmoWertV). Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Anlageobjekte, Renditeobjekte) gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach der Rechtssprechung ist der Verkehrswert mit Hilfe von Vergleichskaufpreisen für derartige Eigentumswohnungen zu ermitteln.

Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 eine Funktionsgleichung für Wohnungseigentum veröffentlicht.<sup>7</sup>

Als zweites Wertermittlungsverfahren wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Eigentumswohnungen sinnvoll und ist im Allgemeinen immer dann geraten, wenn ortsübliche Mieten zutreffend ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Den vorgenannten Ausführungen zur Folge, findet das Vergleichswertverfahren als tragendes Verfahren seine Anwendung. Die Ermittlung des Ertragswerts dient hier lediglich der Kontrolle bzw. dient als unterstützendes Verfahren.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte ermittelt.

---

<sup>7</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld, Seite 52 ff.

## IV. Durchführung der Wertermittlung

### 1. Bodenwertermittlung

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand usw.

#### 1.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert einschließlich Wege- und Kanalbaukosten für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsmerkmale vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte mir für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 nennen. Dieser beträgt 480,-- €/m<sup>2</sup> bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht.

#### 1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohnung Nr. 3

Der Bodenwertanteil ist demnach wie folgt zu berechnen:

$$609 \text{ m}^2 \times 480,00 \text{ €/m}^2 \times (246/1.000) = 71.910,72 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwertanteils eine Genauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleiches nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwertanteil** mit rd. **71.900,-- €** ermittelt.

## 2. Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld hat wie bereits erwähnt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 eine Funktionsgleichung für die Wertermittlung für Wohnungseigentum veröffentlicht. Die Durchschnittspreise für Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze.

Diese stellt sich bei unterstellter durchschnittlicher Ausstattung wie folgt dar:

Merkmal	ETW		Objektdaten		
Konstante	-30939,45			→	-30939,45
Baujahr	16,189584	x	1979	→	32039,19
Ausstattungsfaktor (mittel)	380,704134	x	3,5	→	1332,46
					2432,20

Diesen Vergleichswert halte ich u.a. aufgrund der Mikrolage, der unterstellten Ausstattung, der Ausrichtung der Wohnung, des äußeren Gesamteindrucks, des Grundrisses, des vorhandenen Balkons, der vermuteten Belichtung der Wohnung, des Baujahres des Hauses und der aktuellen Marktlage für Eigentumswohnungen in vergleichbaren Gebäuden für angemessen.

### 2.1 Vergleichswertermittlung

Demnach:

$$60,68 \text{ m}^2 \times 2.432,20 \text{ €/m}^2 = 147.585,90 \text{ €}$$

Dieser Wert beinhaltet jedoch nicht den Wert des Sondernutzungsrechts an dem PKW-Stellplatz Nr. 2. Dieser wird hier auf Basis der Angaben im Grundstücksmarktbericht mit rd. 8.000,00 € ermittelt.

### 2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert einschl. des Sondernutzungsrechts wird somit in Höhe von **155.586,-- €** ermittelt.

### **3. Ertragswertermittlung**

#### **3.1 Vorbemerkung**

Prinzipiell ist das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung der grundstücksbezogenen Daten ein vergleichendes Verfahren. Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich aus den Bestimmungen der § 28 bis § 34 der ImmoWertV. Demnach definiert sich der Ertragswert aus der Summe aus dem Bodenwert und den unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer durch Kapitalisierung des um die Bodenverzinsung verminderten Reinertrages ermittelten Gebäudeertragswert. Gegebenenfalls sind sonstige wertbeeinflussende Umstände noch zu berücksichtigen. Konkret wird dabei wie folgt verfahren: Zunächst wird der Bodenwert durch Preisvergleiche oder mit Hilfe von Richtwerten ermittelt.

Daneben werden vom marktüblich erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Abschreibung (diese wird über die Restnutzungsdauer durch Einrechnung in den Barwertfaktor für die Kapitalisierung berücksichtigt) und der umlegbaren Betriebskosten abgezogen.

Von dem so ermittelten Reinertrag wird der auf den Bodenwert entfallende Liegenschaftszins in Abzug gebracht. Der verbleibende Betrag wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (Abschreibungskomponente) mit einem sich aus dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Multiplikator (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) kapitalisiert. Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind zu berücksichtigen

#### **3.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge**

Die zu bewertende Einheit wird derzeit vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt.

Die marktüblichen Erträge werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Wohnungen ermittelt.

Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Nettokaltmiete; das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die im Folgenden unterstellten, marktüblichen Mieten wurden anhand des veröffentlichten Mietspiegels 2024 der Stadt Bielefeld ermittelt.

Der aktuelle Mietspiegel weist für Standardwohnungen in normalen Lagen und der entsprechenden Baujahresklasse (1978 bis 1994) Werte zwischen 6,36 € und 8,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl. Mietzins aus (Median 7,21 €/m<sup>2</sup>), sofern alle anfallenden und umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden.

Ich erachte u.a. aufgrund der Lage, der Anzahl der Einheiten im Objekt, des Gebäudecharakters und der vermuteten Wohnungsausstattung, einen monatlichen Grundmietzins für die Wohnung in Höhe von ca. 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für den Pkw-Stellplatz in Höhe von 35,00 € mtl. für marktüblich.

Somit ergibt sich ein marktüblicher **Rohertrag** (ohne Betriebskosten) in Höhe von rd. **5.880,-- € pro Jahr**.

### 3.3 Bewirtschaftungskosten

Dies sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie laufend erforderlich sind. Auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, die neben der Netto-Kaltniete (Rohertrag) vom Mieter zu entrichten sind, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Diese umlagefähigen Betriebskosten werden in der Betriebskostenverordnung geregelt (z.B. laufende öffentliche Lasten wie Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Wasserver- und Entsorgung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Heizkosten etc.).

In der Netto-Kaltniete sind lt. Ertragswertrichtlinie enthalten:

- Verwaltungskosten in Höhe von 420,00 € je Eigentumswohnung, jährlich
- Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, jährlich
- Mietausfallwagnis nach § 29 II BV mit 2 % der Nettomiete

Nicht als Bewirtschaftungskosten abzuziehen sind laut § 25 II BV die Abschreibungen. Diese werden über die Restnutzungsdauer im Vervielfältiger berücksichtigt.

### 3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren von zentraler Bedeutung. Er ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt und marktüblich verzinst wird. Mit ihm wird zunächst der Bodenwert eines bebauten Grundstücks verzinst.

Außerdem geht er zusammen mit der Restnutzungsdauer in den Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) ein, mit dem der auf das Gebäude entfallende Reinertrag multipliziert wird, um so den Gebäudeertragswert zu erhalten.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach Art und Lage des Objektes. So sind für Einfamilienhäuser andere Zinssätze relevant als beispielsweise für Mehrfamilienhäuser. Vereinfachend kann gesagt werden, je höher das Risiko einer Immobilie bezüglich des investierten Kapitals ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszins sein. In der Regel ermitteln die Gutachterausschüsse auf Basis einer Vielzahl von Vergleichskauffällen den jeweiligen Liegenschaftszins und geben hierüber auch Auskunft.

Der Liegenschaftszins ist auf keinen Fall mit einem Anlagezins zu verwechseln und zu vergleichen!

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt.

Die Empfehlung des zuständigen Gutachterausschusses für unvermietete Eigentumswohnungen in Bezug auf Liegenschaftszinssätze liegt bei 1,8 % (+/- 0,8 %) und für vermietete Eigentumswohnungen bei 2,6 % (+/- 1,2 %).<sup>8</sup> Ich halte hier u.a. aufgrund der Lage, der Objektgröße und des augenscheinlich guten und gepflegten Gebäudezustands einen gerundeten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % für angemessen.

### 3.5 Restnutzungsdauer

Die Wertminderung eines Gebäudes bez. seines Alters ergibt sich nicht alleine aufgrund seines Alters. Dies spielt natürlich auch eine wichtige Rolle, doch viel wichtiger ist es, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes zu ermitteln. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können ein Gebäude somit erheblich „verjüngen“.

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 80 Jahre geschätzt.<sup>9</sup> Da beim Bau des Hauses scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf ca. 80 Jahre. Augenscheinlich sind in der Vergangenheit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (Dach, Fassade, Fenster, Haustür). Unter Berücksichtigung dieses Umstands schätze ich die Restnutzungsdauer auf rd. 40 Jahre.

### 3.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist eine finanzmathematische Größe zur Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes und dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz. Er ist so bemessen, dass zu jedem Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) der Zeitwert der baulichen Anlage in der verbleibenden Restnutzungsdauer abgeschrieben wird.

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung wird beispielsweise in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) tabellarisch aufgelistet.

---

<sup>8</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld 2024, S. 55

<sup>9</sup> Vgl. Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber

Allgemeingültig kann der Barwertfaktor für die Kapitalisierung wie folgt berechnet werden:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad \text{wobei } q = 1 + p/100$$

p = Liegenschaftszins      n = Restnutzungsdauer

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von:

$$V = \frac{q^{40} - 1}{q^{40} \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + 2,0/100$$

$$\mathbf{V = 27,36}$$

### 3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ertragswertverfahren)

Hier werden keine Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

3.8 Rechengang

		Ertragswert
<b>Rohertrag</b>	Marktüblich erzielbare Netto-Miete in € p.a.	<b>5.880,00</b>
<b>Bewirtschaftung</b>	Betriebskosten (werden umgelegt)	
	Instandhaltungskosten	
	für Wohnflächen (13,80 €/m <sup>2</sup> )	837,38
	Verwaltungskosten (420,00 €/Einheit)	420,00
	Mietausfallwagnis in % der Netto- Kaltmiete	2,00
	<b>abzüglich Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>1.374,98</b>
<b>Reinertrag</b>		<b>4.505,02</b>
<b>BW Verzinsung</b>	<b>abzüglich Bodenwertverzinsungsbeitrag</b>	
	Bodenwertanteil in €	71.900,00
	Liegenschaftszins	0,020
	Bodenwertverzinsungsbeitrag in €	1.438,00
<b>Reinertrag ./Bod.- wertverzinsung</b>		<b>3.067,02</b>
<b>Ertragsanteil</b>	Restnutzungsdauer des Gebäudes geschätzt	40 Jahre
	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	27,36
	Gebäudewert (Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor) in €	83.913,56
	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0,00
	Ertragswert ohne Grundstück in €	83.913,56
	zuzüglich Bodenwertanteil in €	62.000,00
<b>Ertragswert</b>	<b>Ertragswert in €</b>	<b>145.913,56</b>
	Kontrollrechnung	
	Vielfaches der marktüblichen erzielbaren Miete p.a.	24,82

3.9 Ergebnis Ertragswert

Der Ertragswert wurde in Höhe von **145.914,-- €** ermittelt.

## V. Ermittlung des Verkehrswerts

### 1. Verkehrswertdiskussion

**Vergleichswert** : **155.586,-- €**

**Ertragswert** : **145.914,-- €**

Bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren (hier Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren) sind mehr oder minder unterschiedliche Ergebnisse unvermeidbar. Daher sind die aus den verschiedenen Wertermittlungsmethoden gewonnen Ergebnisse miteinander und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage für solche Objekte zu vergleichen.

Hier ist es sinnvoll festzustellen, welches der Verfahren für das zu bewertende Objekt das Aussagekräftigste ist.

Wie bereits erwähnt ist für Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren am aussagekräftigsten. Trotzdem können zur Anpassung an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Insbesondere wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Auch die allgemeine Wirtschaftslage und die „Stimmung“ auf dem Immobilienmarkt, im Bezug auf das Bewertungsobjekt, können den Verkehrswert in der Weise beeinflussen, dass einem großen Angebot eine geringe Nachfrage entgegensteht. Dieser Umstand würde dann zu einem Preisabschlag führen.

### 2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Bebauung sowie der Mikrolage des Objekts, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, ist meiner Ansicht nach eine aktuelle Marktanpassung des ermittelten Vergleichswerts nicht nötig.

Somit schätze ich den (auf volle fünftausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts auf:

**Verkehrswert** gem. § 194 BauGB **155.000,-- €.**

## **VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis**

### **1. Hinweise**

Der Zutritt in das Gebäude wurde mir nicht ermöglicht. Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeiten und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Für etwaige Abweichungen der Baubeschreibung, der unterstellten Ausstattung, der baurechtlichen Situation und der Wohnflächenangabe übernehme ich keine Gewähr.

Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrages gewesen.

Hiermit versichere ich, dass dieses Gutachten von mir mit bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen worden sind, habe ich kenntlich gemacht. Ich habe keinerlei persönliches Interesse an dem Ausfall dieses Gutachtens. Ich stehe zu keinem der an diesem Verfahren Beteiligten in irgendeinem verwandtschaftlichen Verhältnis.

Bielefeld, den 05.10.2024

-----

**2. Anlagenverzeichnis**

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Anliegerbescheinigung
- 4) Lageplan
- 5) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 6) Wohnflächenberechnung
- 7) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 8) Fotodokumentation

**3. Literaturverzeichnis**

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld



### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bielefeld.

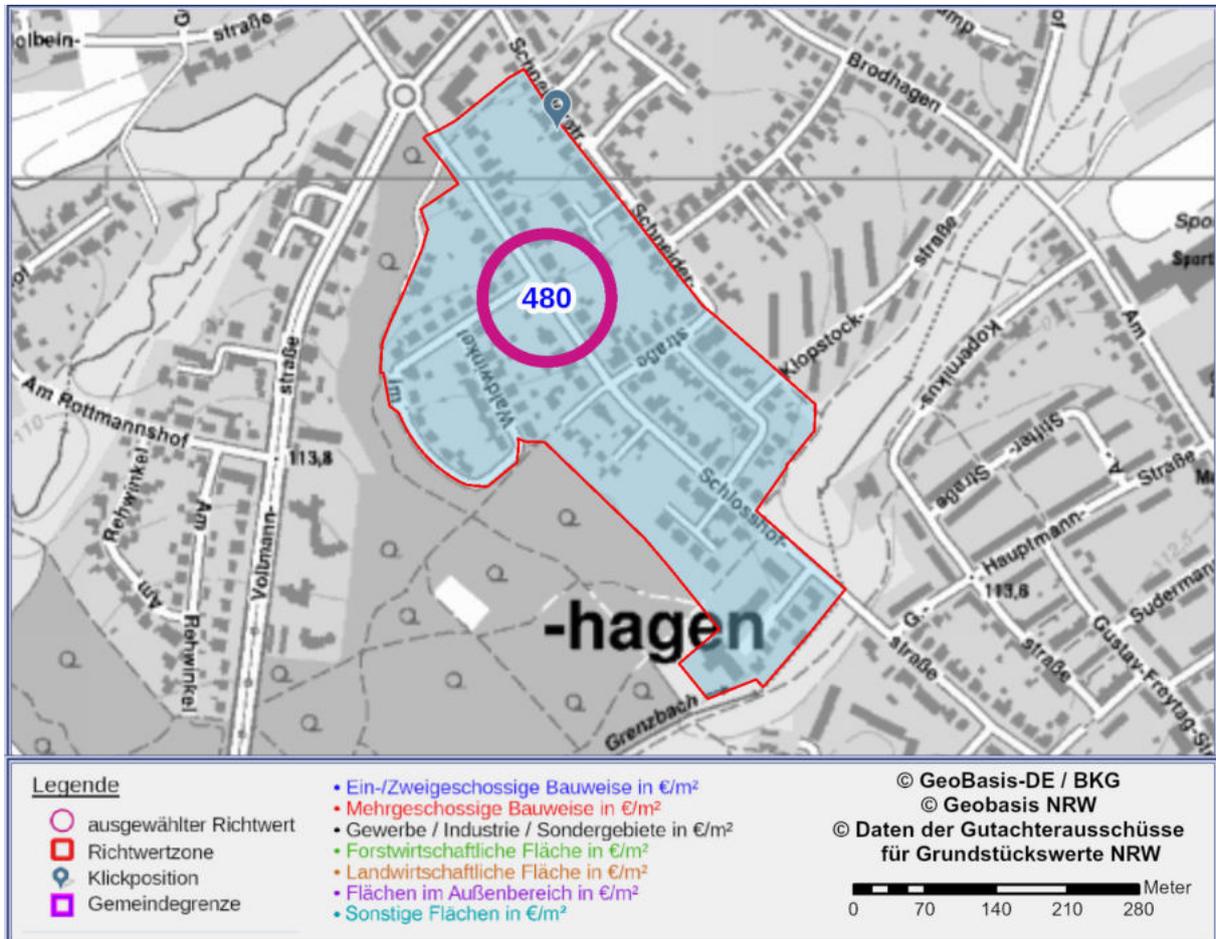


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33615
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Schildesche
Bodenrichtwertnummer	5870
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>480 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	430 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.



#### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengütern des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Sonstige Flächen**

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumphalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten  
- Individueller Wohnungsbau -

**Normgröße (600 m<sup>2</sup>)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00
650	0,93
700	0,87
750	0,82
800	0,78
850	0,74
900	0,70
950	0,67
1000	0,64

**Normgröße (800 m<sup>2</sup>)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient
350	1,32
400	1,26
450	1,20
500	1,16
550	1,13
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



## Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

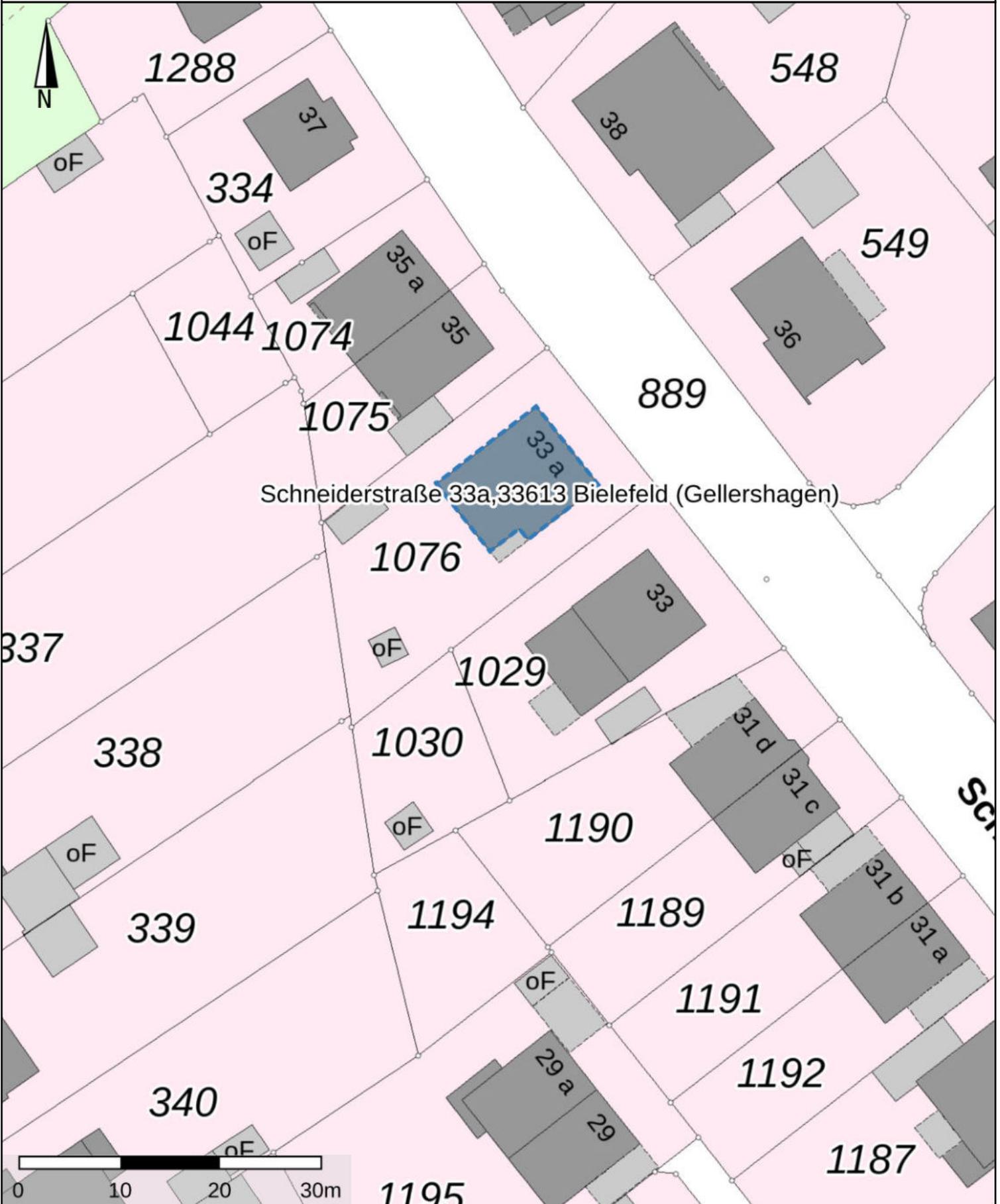
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

## Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.





Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Herrn  
Hendrik Bachler  
Steinbruchweg 17  
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister

**Amt für Verkehr**  
Refinanzierung  
Technisches Rathaus  
August-Bebel-Str. 92  
33602 Bielefeld

Auskunft gibt Ihnen:  
Frau Kaiser / Frau Mollowitz  
2. Etage / Flur B / Zimmer 217

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
28.08.2024

Bitte bei der Antwort angeben

Mein Zeichen  
660.13250 Mol

Bielefeld  
28.08.2024

Telefon 0521 51 - 3714 / 3116  
Telefax 0521 51 - 91 50 31 17  
Amt.fuer.Verkehr@bielefeld.de  
www.bielefeld.de

### **Anliegerbescheinigung**

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

**Gemarkung : Bielefeld**  
**Flur : 38**  
**Flurstück : 1076**

von der Schneiderstraße beitragsrechtlich erschlossen wird.

**Erschließungsbeiträge** nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben.

**Straßenbaubeiträge** nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig.

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

### **Verwaltungsgebühr**

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 15. Nachtragssatzung vom 12.12.2022) auf **18,50 €** festgesetzt.



**Lieferanschrift**  
Stadt Bielefeld  
Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

**Rechnungsanschrift**  
Stadt Bielefeld  
Amt (siehe oben)  
Postfach 10 29 31  
33529 Bielefeld

**Sprechzeiten**  
Montag – Freitag  
08.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag  
08.00 - 12.00 Uhr  
14.30 - 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Konten der Stadtkasse Bielefeld**  
Sparkasse Bielefeld  
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26  
BIC: SPBIDE33XXX  
Postbank Hannover  
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07  
BIC: PBNKDEFF  
Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE1920000000017669



Aufteilungsplan zur  
Bescheinigung vom 3. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3. 3279.78

Fl. 38

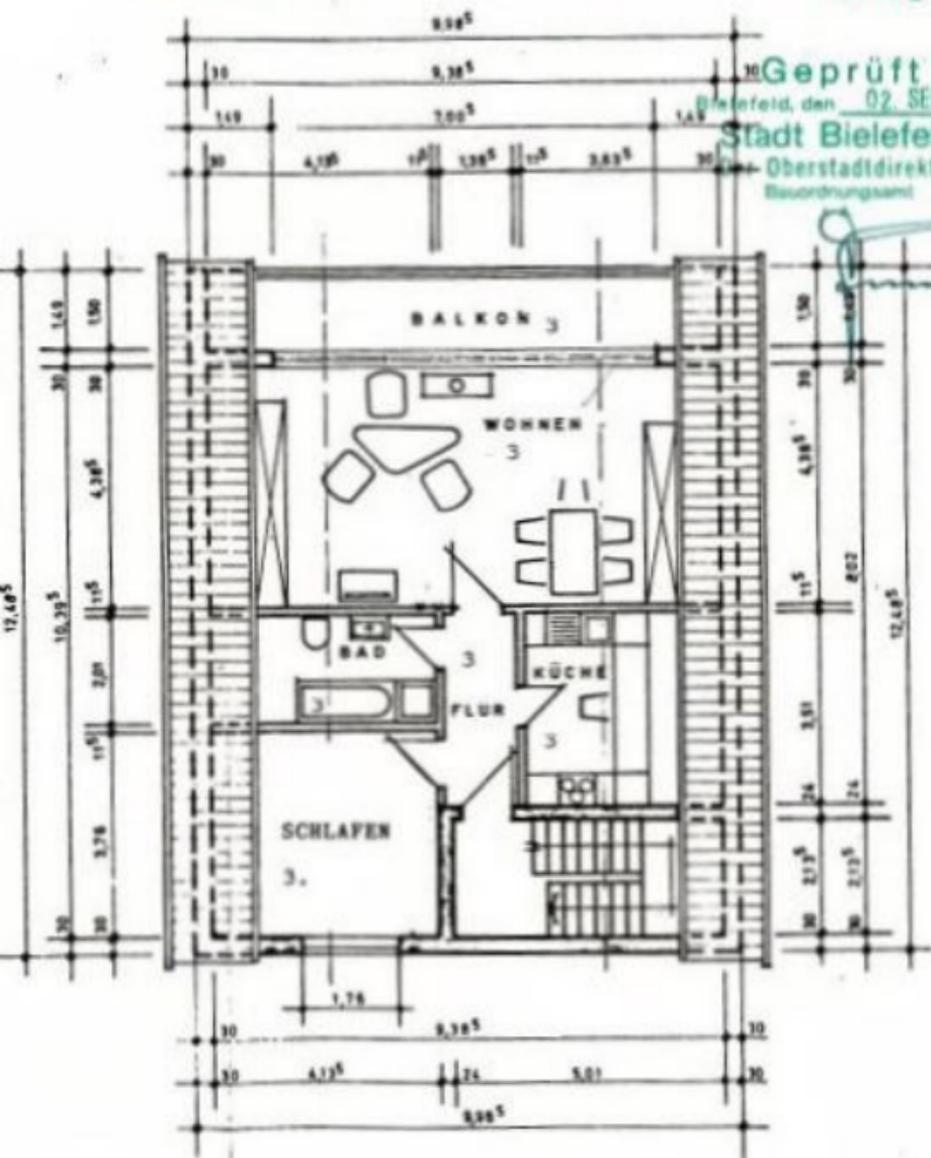
Geprüft  
Bielefeld, den 02 SEP 1987  
Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt



Adresszettel  
Bescheinigung vom 13. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3.3279.78

Bescheinigung vom 3. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3.3279.78

Geprüft  
Bielefeld, den 02. SEP. 1987  
Stadt Bielefeld  
Oberstadtdirektor  
Baurechtsamt



DACHGESCHOSS

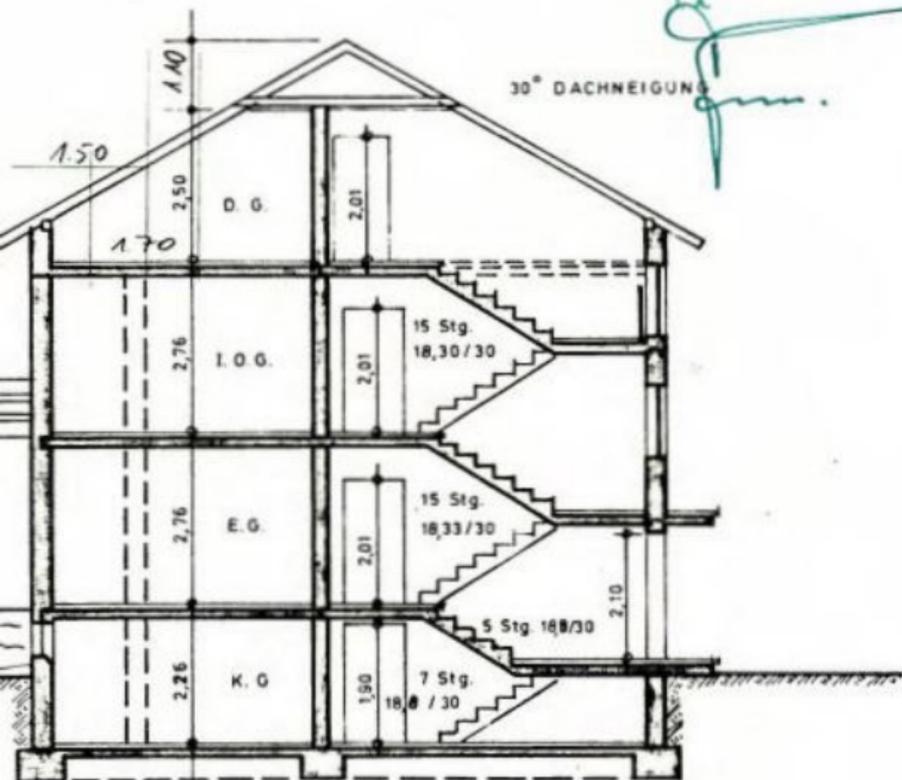
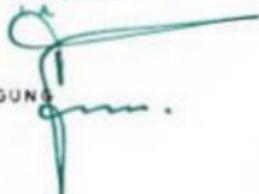
Aufteilungsplan zur  
Bescheinigung vom 03. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3.3279.78

Geprüft

Bielefeld, den 02. SEP. 1987

Stadt Bielefeld

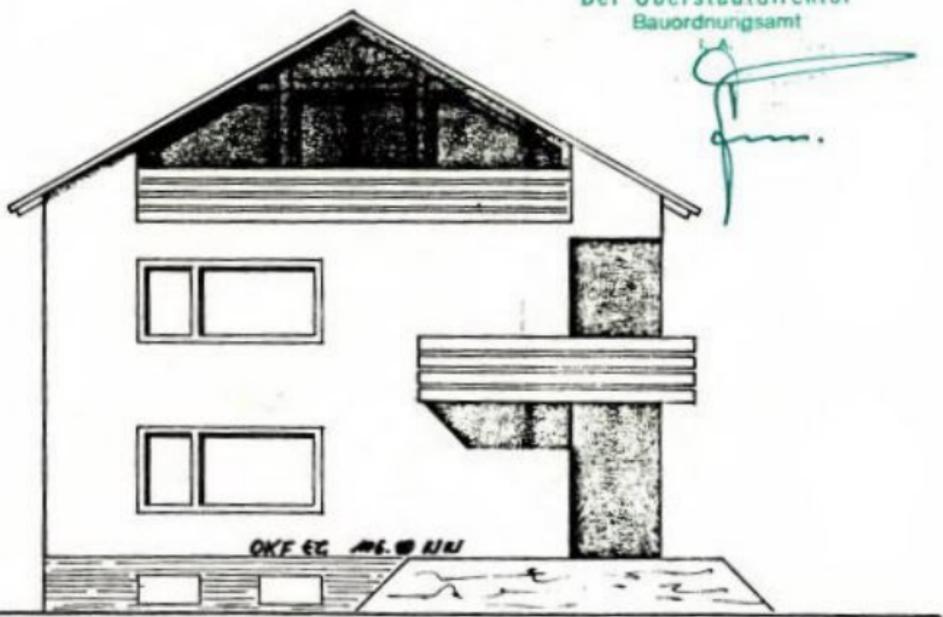
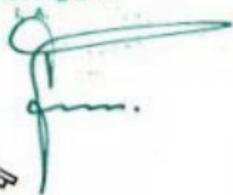
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt



QUERSCHNITT

Aufteilungsplan zur  
Bescheinigung vom 3. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3.3279.78

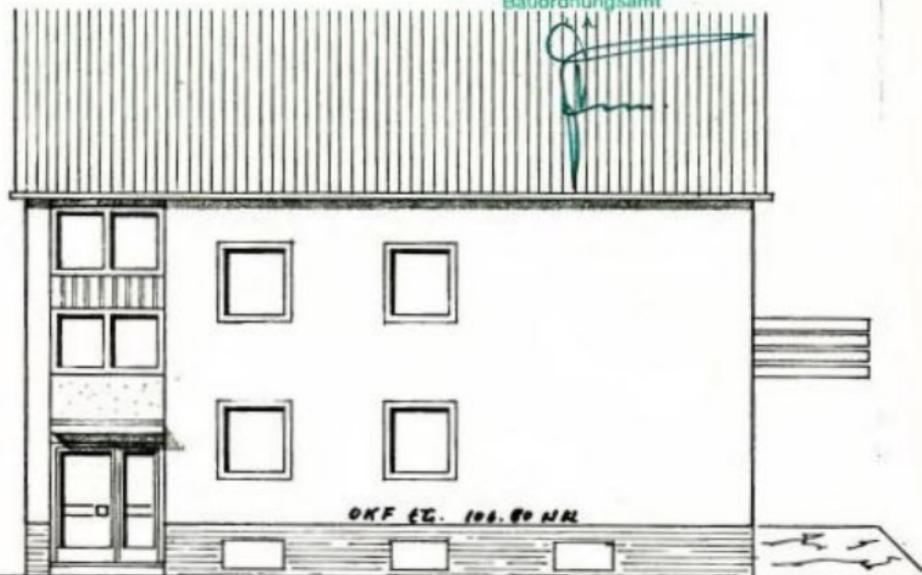
Geprüft  
Bielefeld, den 02. SEP. 1987  
Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt



GARTENANSICHT

Aufteilungsplan zur  
Bescheinigung vom 3. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3.32 v.9.78

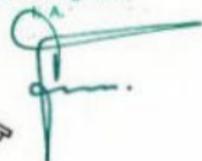
Gepprüft  
Bielefeld, den 02 SEP. 1987  
Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt



NORD - WEST - ANSICHT

Aufteilungsplan zur  
Bescheinigung vom 3. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3.3279.78

Geprüft  
Bielefeld, den 02. SEP. 1987  
Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt

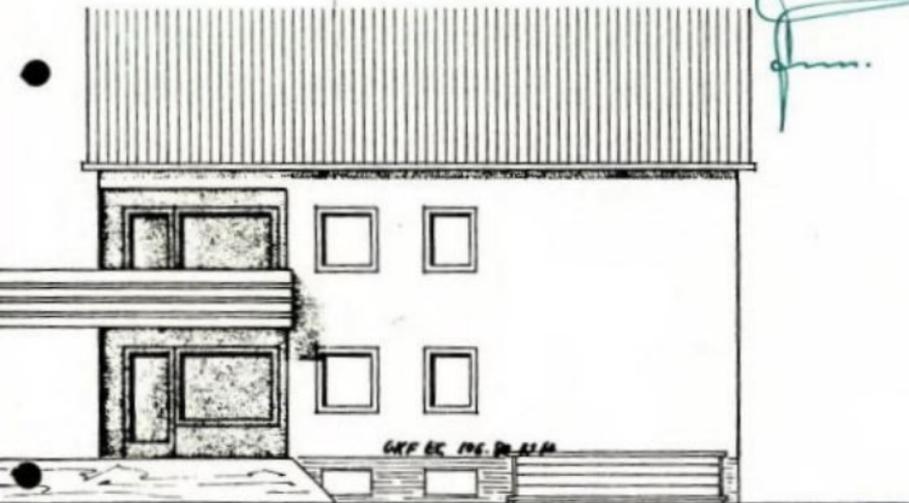
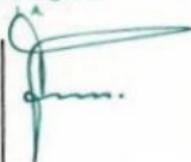
A  




STRASSENANSICHT

Aufteilungsplan zur  
Bescheinigung vom 13. SEP. 87  
betr. Bauschein Nr. 3.3279.78

Geprüft  
Bielefeld, den 02. SEP. 1987  
Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt



✓ SÜD - OST - ANSICHT

2/100 zur Genehmigung

3327978

**WOHNFLÄCHE EINHEIT Nr. 3 DACHGESCHOSS**

---

3. 1	WOHNEN	$4,385 \times 5,00 + 2 \times 4,385 \times 1,70 \times 0,5 =$	29,38 m <sup>2</sup>
3. 2	ABSTELLRAUM	$3,76 \times 1,945 + 3,76 \times 1,70 \times 0,5 =$	10,51 m <sup>2</sup>
3. 3	KÜCHE	$3,51 \times 1,44 + 3,51 \times 1,70 \times 0,5 =$	8,04 m <sup>2</sup>
3. 4	BAD	$2,01 \times 1,945 + 2,01 \times 1,70 \times 0,5 =$	5,62 m <sup>2</sup>
3. 5	FLUR	$3,51 \times 1,385 =$	4,86 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			58,41 m <sup>2</sup>
		./. 3% für Putz	1,75 m <sup>2</sup>
			<hr/>
3. 6	LOGGIA	$5,00 \times 1,50 + 2 \times 1,70 \times 1,50 \times 0,5 \times 0,50 =$	4,02 m <sup>2</sup>
			<hr/>
Summe	WOHNFLÄCHE EINHEIT Nr. 3 DACHGESCHOSS		= 60,68 m <sup>2</sup>
Summe	DACHGESCHOSS		= 60,68 m <sup>2</sup>
			=====



Schneiderstraße → Northwest



Schneiderstraße → Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Hofzufahrt → Südwest



Pkw-Stellplatz Nr. 2



Hauseingangsbereich